



三菱地所物流リート投資法人(MEL)は、物流施設を主な投資対象とするリートとして、2017年9月14日に上場しました。

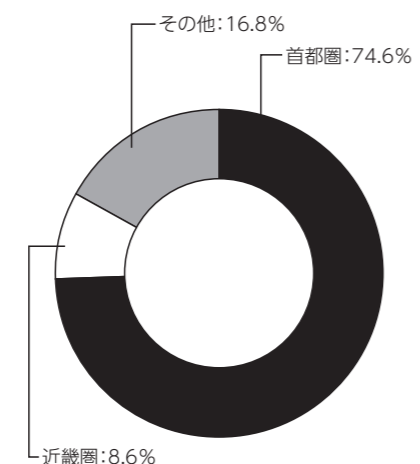
MELは、日本最大級の総合デベロッパーである三菱地所及び2001年の設立以来豊富な不動産ファンドの運用実績を有する不動産アセットマネージャーである三菱地所投資顧問の両社の強みをハイブリッド活用し、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。

また、三菱地所グループの総合力を活かし、物流施設事業を取り巻く環境変化に適応することによって、我が国における物流プラットフォームの一翼を担うとともに、人々の生活を支える物流機能の発展に貢献します。



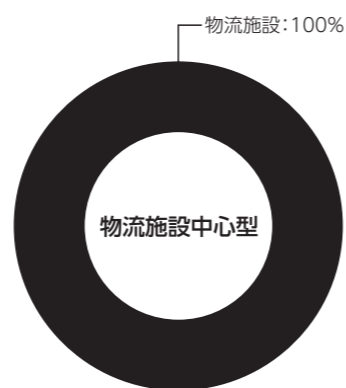
ロジクロス福岡久山

運用対象地域



(取得価格ベース)

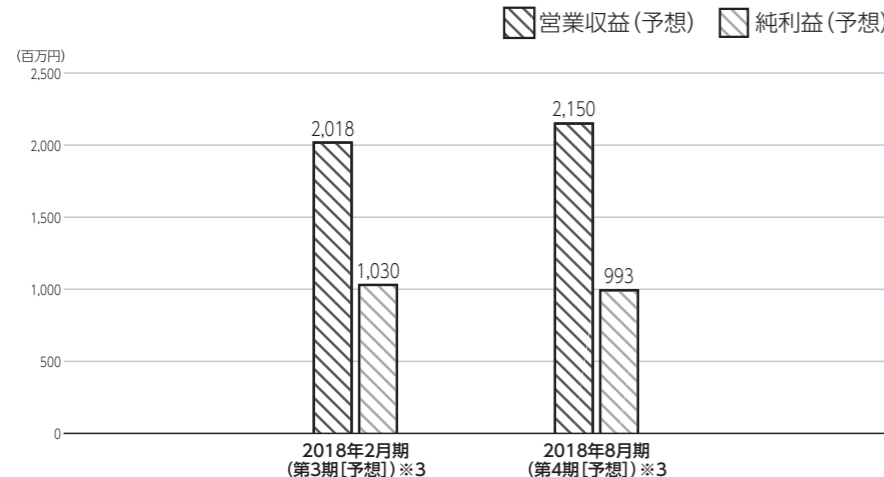
運用資産種別



総資産

第3期決算発表以降に記載予定

営業収益・純利益



資産運用会社・その他業務委託先

名称	三菱地所投資顧問株式会社	資本金	150百万円
資産運用会社	役員	【取締役社長】仲條 彰規 【常務取締役】坂川 正樹 岩本 洋介 【取締役】岩田 聡 水上 博史 原 一史 田中 克徳 岩堀 互 【監査役】舟橋 健典 岡田 芳明	
	株主	三菱地所株式会社	
	資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	会計監査人
会計事務受託者	税理士法人平成会計社	投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
納税事務受託者	税理士法人平成会計社	投資法人債事務受託者	-

2017年9月14日時点の投資口価格	279,000円/1口	2017年8月期 (第2期) 分配金 ※1	-
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期 ※1	第2期 (2017年3月1日～2017年8月31日)		
所在地	〒100-0005	TEL	03-3218-0030
	東京都千代田区丸の内2丁目5番1号	URL	https://mel-reit.co.jp/
役員	【執行役員】坂川 正樹 【監督役員】齋藤 創、深野 章		
設立年月日	2016年7月14日	登録年月日	2016年8月9日
上場年月日	2017年9月14日		
運用資産種別	物流施設中心型		
運用対象地域 ※2	首都圏：74.6% 近畿圏：8.6% その他：16.8% (取得価格ベース)		
運用方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆三菱地所グループが蓄積してきたノウハウを活用し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着目し、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、長期安定的なポートフォリオの構築を目指します。 ◆投資比率は物流施設：80%以上、その他 (物流施設に関連し又は親和性のある不動産(工場、研究開発施設及びデータセンター等の産業用不動産))：20%以下、エリア比率は首都圏：50%以上、その他エリア：50%以下とします。 ◆最新型物流施設の開発・運営ノウハウを有する三菱地所と物件売却時の優先交渉権の付与を含めたスポンサーサポート契約を締結していることに加え、三菱地所投資顧問の不動産ファンドの組成・継続的な物件取得及び運用経験に裏付けられた物件の投資案件選別力 (目利き力) をハイブリッド活用することで、安定的かつ着実な外部成長 (ハイブリッド型外部成長) を目指します。 ◆三菱地所の総合デベロッパーとして培った豊富な法人顧客リレーションを活かしたリーシング力及び物流施設開発・運営事業によって蓄積された運営ノウハウに加え、三菱地所投資顧問の多様なアセットタイプのファンド運用実績に裏打ちされた安定的な運用力と独自のテナントリレーションを活かした安定的な物流施設の運営ノウハウをハイブリッド活用し、運用資産の安定成長に資する内部成長 (ハイブリッド型内部成長) を目指します。 		
財務方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆借入金による機動的な物件取得を可能にするための一定の取得余力を確保するため、LTVについては保守的な水準で運営することを基本方針とします。第3期末のLTVは27.6%を見込んでいますが、40～50%を目途として運用します。 ◆減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目途とし、原則として毎期継続的に行うことを通じて、安定的な分配金水準の確保および効率的なキャッシュマネジメントを両立させることを目指します。 		
上場時発行	198,000口	260,000円/口	主幹事 SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、大和証券株式会社
出資総額	53,685,400千円		発行済投資口数 214,000口

	2018年2月期 (第3期 [予想]) ※3	2018年8月期 (第4期 [予想]) ※3		
営業収益	2,018百万円	2,150百万円		
営業利益	1,238百万円	1,059百万円		
経常利益	1,031百万円	994百万円		
当期純利益	1,030百万円	993百万円		
短期借入金				
長期借入金				
投資法人債				
総資産額				
純資産額				
分配金	5,381円/1口	5,249円/1口		

保有物件数 ※2	8棟	テナント数 ※4	41	総賃貸面積 ※5	312,803.77㎡
主要テナント	山九株式会社、サン都市建物株式会社、三菱地所株式会社				
主要物件 ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率 ※6	
	ロジポート相模原 ※7	神奈川県相模原市	21,364百万円	30.1%	
	ロジポート橋本 ※8	神奈川県相模原市	18,200百万円	25.7%	
格付	MJロジパーク厚木1 神奈川県厚木市 6,653百万円 9.4%				
格付	【JCR】長期発行体格付：AA- (安定的)				

※1 第2期は私募運用期間となります。
 ※2 「運用対象地域」「保有物件数」は2017年9月14日時点の数値を記載しています。
 ※3 「第3期予想」「第4期予想」は2017年9月14日発表の「2017年8月期、2018年2月期及び2018年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をベースに作成しています。
 ※4 「テナント数」は、2017年9月14日時点のテナント数を記載しています。
 ※5 「総賃貸面積」は、2017年9月14日時点の賃貸面積の合計を、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。なお、「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」の数値は、各物件の信託受益権の準共有持分割合 (それぞれ49%及び45%) に相当する数値を元に記載しています。
 ※6 「投資比率」は、全保有物件の取得価格の合計額に対する各保有資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 ※7 「ロジポート相模原」の取得価格は、信託受益権の準共有持分割合 (49%) に相当する価格を記載しています。
 ※8 「ロジポート橋本」の取得価格は、信託受益権の準共有持分割合 (45%) に相当する価格を記載しています。